

Conseil Communautaire du 21 septembre 2017

D 2017	G	02
Nombre de Conseillers		
En exercice	87	
Présents	74 des dossiers 1 à 3 – 73 des dossiers 4 à 14	
Votants	80	

Le Conseil de Val de Garonne Agglomération, légalement convoqué le **14 septembre 2017** s'est réuni à la salle La Mâte à TONNEINS, en séance publique, sous la présidence de Daniel BENQUET.

Etaient présents

<u>Agmé</u>
<u>Beaupuy</u>	Maryse HERVÉ – Pascal LAPERCHE
<u>Birac sur Trec</u>	Alain LERDU
<u>Calonges</u>	François NÉRAUD
<u>Castelnau Sur Gupie</u>	Guy IANOTTO
<u>Caubon Saint Sauveur</u>	Catherine BERNARD
<u>Caumont Sur Garonne</u>	Pierre IMBERT
<u>Clairac</u>	Bernard CABANE – Michel PÉRAT – Carole VERHAEGHE
<u>Cocumont</u>	Jean.Luc ARMAND (+ pouvoir Lisette DE LUCA)
<u>Couthures Sur Garonne</u>	Jean.Michel MOREAU
<u>Escassefort</u>	Christian FRAISSINÉDE
<u>Fauguerolles</u>	Maryline DE PARSCAU
<u>FaUILlet</u>	Gilbert DUFOURG
<u>Fourques Sur Garonne</u>	Jacques BILIRIT (+ pouvoir Josette PATISSOU)
<u>Gaujac</u>	Jean.François THOUMAZEAU
<u>Gontaud de Nogaret</u>	Danièle ANGOT
<u>Grateloup Saint Gayrand</u>	Alain PRÉDOUR
<u>Jusix</u>	Michel GUIGNAN
<u>Lafitte Sur Lot</u>	Maryse VULLIAMY
<u>Lagruère</u>	Guy PÉREUIL
<u>Lagupie</u>
<u>Le Mas d'Agenais</u>	Sylvie BARBE - Francis DUTHIL
<u>Longueville</u>	Guy FARBOS
<u>Marcellus</u>	Jean.Claude DERC
<u>Marmande</u>	Lydie ANGELY – Marie.Catherine BALLEREAU - Daniel BENQUET – Sophie BORDERIE – Martine CALZAVARA Serge CARBONNET - Roland CHRISTEN – Charles CILLIÈRES – Jacqueline CORREGES - Patrick COUZINEAU Jean.Luc DUBOURG – Joël HOCQUELET (+ pouvoir Anne MAHIEU à compter du dossier 4) – Michel HOSPITAL Josette JACQUET – Philippe LABARDIN (+ pouvoir Sylvie SCHELCHER GENEAU DE LAMARLIÈRE) – Anne MAHIEU (jusqu'au dossier 3) – Bernard MANIER – Jean.Pierre MARCHAND (+ pouvoir Marie.Françoise BOUGUES) Laurence VALAY
<u>Mauvezin sur Gupie</u>	Daniel BORDENEUVE
<u>Meilhan sur Garonne</u>	Régine POVÉDA (+ pouvoir Philippe RIGAL)
<u>Montpouillan</u>	Didier MONPOUILLAN
<u>Puymiclan</u>	Michel FEYRY
<u>Saint Avit</u>	Michel COUZIGOU
<u>Saint Barthélémy d'Agenais</u>	Gaëtan MALANGE
<u>Saint Martin Petit</u>	Marie-France BONNEAU
<u>Saint Pardoux du Breuil</u>	Jean-Marc DUBAN
<u>Saint Sauveur de Meilhan</u>	Francis LABEAU
<u>Sainte Bazeille</u>	Gilles LAGAÛZÈRE (+ pouvoir Christine VOINOT) - Didier RESSIOT
<u>Samazan</u>	Bernard MONPOUILLAN
<u>Sénéstis</u>
<u>Seyches</u>	Isabelle CESA - André CORIOU
<u>Taillebourg</u>	Jean.Pierre VACQUÉ
<u>Tonneins</u>	Régis BARD - Liliane BORDES – Eric BOUCHAUD - Liliane KULTON – Guy LAUMET – Elizabeth LE CHARPENTIER Laurence LOUBIAT MOREAU – Dante RINAUDO – Valérie TACCO
<u>Varès</u>	Jacky TROUVÉ
<u>Villeton</u>	Jean GUIRAUD
<u>Virazeil</u>	Christophe COURREGELONGUE – Caroline DELRIEU-GILLET – Vincent PAULAY

Absents ou excusés

Patrick GAUBAN - Lisette DE LUCA - Josette PATISSOU - Thierry CONSTANS - Jean.Max MARTIN - Marie.Françoise BOUGUES – Sylvie SCHELCHER GENEAU DE LAMARLIÈRE - Thierry CARRETEY - Philippe RIGAL – Christine VOINOT - Jacques BRO - Daniel BARBAS – Daniel GAIDELLA – Anne MAHIEU (à compter du dossier 4)

Pouvoirs de

Lisette DE LUCA à Jean.Luc ARMAND – Josette PATISSOU à Jacques BILIRIT - Marie.Françoise BOUGUES à Jean.Pierre MARCHAND - Sylvie SCHELCHER GENEAU DE LAMARLIÈRE à Philippe LABARDIN – Philippe RIGAL à Régine POVÉDA - Christine VOINOT à Gilles LAGAÛZÈRE – Anne MAHIEU à Joël HOCQUELET (à compter du dossier 4)

Secrétaire de Séance

Michel FEYRY

Dossier n°2 - IMPLANTATION ET REALISATION DU POLE JEUNES

Objet de la délibération

Validation du site de l'îlot des capucins à Marmande pour l'implantation du POLES JEUNES prévu dans le cadre du projet TERRADOR ainsi que de son plan de financement. Autorisation à lancer les études et le marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du projet.

Exposé des motifs

Dans le cadre du projet TERRADOR Jeunesse, soutenu par l'Etat suite à un appel à projet « Programme d'Investissement d'Avenir – PIA- en faveur de la jeunesse », l'une des actions portées par Val de Garonne Agglomération est la réalisation d'un « Pôle Jeunes » regroupant différents services et acteurs agissant en faveur de la jeunesse. A ce projet, les élus avaient initialement souhaité adosser une « maison de l'économie ».

Fin mai 2016, une mission de programmation de cette opération a été confiée à un prestataire extérieur : la SEM 47 en qualité d'Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Initialement le programme de cette opération intégrait le regroupement de la maison de l'économie et le pôle jeunes et se localisait sur le site de l'ancienne clinique BAILLIS à Marmande.

En décembre 2016, les trois entreprises riveraines de la clinique BAILLIS ont fait connaître leur intérêt d'acheter une partie du site de la clinique afin de permettre leur développement. Après étude, il s'avère que la surface et la configuration du site n'est pas suffisante pour permettre la cohabitation du projet de VGA et des projets des riverains. Une réunion est prévue le 14 septembre avec les riverains pour confirmer leur intention d'acheter la totalité du site sur la base du coût de revient pour VGA.

Le service économie de VGA a été installé dans les locaux de CCI de Marmande, et ce regroupement constitue à présent le socle de la Maison de l'Economie.

Une étude de l'AMO a été engagée en mars 2017 afin d'étudier l'installation du Pôle Jeunes sur le site actuellement occupé par la Mission Locale, dénommé « Ilot des Capucins » à Marmande. L'intérêt de cette localisation est que la Mission Locale Moyenne Garonne est déjà bien repérée par les jeunes, ce qui facilitera son appropriation ultérieure. L'ensemble du foncier appartient à la mairie de Marmande.

Le projet de création du Pôle jeunes sur cet espace a été présenté aux élus du bureau communautaire le 31 août 2017 avec une visite du site. Ceux-ci ont donné un avis favorable sous deux conditions :

- Que le site de la clinique Baillis soit bien revendu aux riverains au coût de revient
- Que les conditions de cession des bâtiments et des terrains de l'îlot des Capucins appartenant à la commune de Marmande et au CCAS soient précisées

Le Président a indiqué que le projet ne devrait pas dépasser 2.350.000€ HT (travaux et acquisition) et que le programme initial devra être adapté à cette enveloppe financière.

Pour mémoire, à ce jour, les utilisateurs potentiels identifiés en 2016 sont : la Mission Locale et son Espace Métiers d'Aquitaine ; le CIO, la Mission Emploi Formation de la Région, le Cap Emploi, la Plateforme de lutte contre l'illettrisme (SYLLABE). Un projet de coworking était également envisagé. Au total, le besoin initial estimé pour le Pôle Jeunes est de 1.133m² de surface.

Utilisateurs	surface en m ²
Mission locale	392
Espace Coworking	100
Espace Métiers Aquitaine	112
CIO	152
Mission Emploi Formation	12
Cap Emploi	24
Plateforme de lutte contre l'illettrisme	12
Locaux communs (réunions, archives, reproduction, sanitaires,...) > participant à l'ensemble du projet TERRADOR et aux besoins de tous les acteurs jeunes (autres que ceux installés dans le Pôle Jeunes)	140
Surface utile totale	944
Circulations (20 %)	189
Surface globale	1 133

Le cout des travaux est estimé, sur la base de ce programme à 1.655.000€, auquel s'ajoutent des frais d'études et de maîtrise d'œuvre, pour un total de 1.942.500€ HT.

COUT OPERATION (hors foncier) en € HT	
Etude préliminaires	36 000
Maîtrise d'Œuvre	168 000
Autre honoraires	52 500
Assurances	28 000
Frais divers	3 000
Travaux	1 655 000
TOTAL	1 942 500

Concernant les modalités de cession du foncier par la mairie de Marmande, il est proposé :

- La cession du bâtiment occupé par la Mission Locale pour 1€ symbolique (estimation de sa valeur par France Domaines à 379.760€ en 2014)
- La cession du bâtiment « restaurant du cœur » et son terrain situé à l'arrière du bâtiment de la Mission Locale pour 90.000€ (estimation de sa valeur par France Domaine en 2014)

Concernant les modalités de cession du foncier appartenant au CCAS de Marmande :

- Ce bâtiment jouxte la Mission Locale ; il est utilisé pour accueillir les activités de la Garantie Jeunes. Il accueillait auparavant sept logements sociaux temporaires, qui ont été déplacés sur la CFP, dans la perspective de la vente du site à un promoteur. Il est prévu que la vente de ce bâtiment permette au CCAS de rembourser la CFP pour les travaux réalisés pour son compte afin de reconstituer l'offre de logements temporaires. Son prix est évalué à 203.040€ (estimation de sa valeur par France Domaine en 2014).

Au total, l'acquisition de cet ensemble immobilier est évaluée à 293.041€ + 30.000€ de frais de notaire, soit environ 323.000€

Le plan de financement prévisionnel de cette opération est établi comme suit :

PREVISIONNEL D'OPERATION au stade programme					
DEPENSES		RECETTES			
	En € HT		Taux d'intervention	Subvention maximale	Recette estimée
Acquisitions foncières	323.000	PIA	40,7%	913 446	913 446
Etude préliminaires	36 000	Autofinancement	43,7%		1.002.054
Maîtrise d'Œuvre	168 000	TEPCV	15,6%	350 000	350 000
Autre honoraires	52 500	TOTAL			2 265 500
Assurances	28 000				
Frais divers	3 000				
Travaux	1 655 000				
TOTAL	2 265 500				

Il est proposé que le bureau communautaire se prononce sur le principe de l'acquisition de l'ensemble du site par VGA au prix de 293.041€ en vue de la réalisation du Pôle Jeunes. Reste à charge pour VGA de 1.002.054€ ;

Il est rappelé ici, qu'afin de bénéficier des subventions annoncées et liées au PIA, il est impératif de commencer les travaux avant la fin de l'année 2017. Les premiers travaux à engager seront de s'adjoindre les services d'un maître d'œuvre pour cette opération en mesure de signer tous les permis d'urbanisme et de construction nécessaire à la réalisation de cette opération. De même, il sera également nécessaire de réaliser les études préliminaires ainsi que les diagnostics complémentaires afin d'intégrer la totalité des travaux dans cette opération.

Pour des raisons d'optimisation financière et considérant que nous ne pourrions récupérer le FCTVA sur cette opération par le fait que nous mettrons à disposition, sous forme de location, une partie de ce pôle jeunes à des partenaires, il est proposé d'assujettir à la TVA cette opération.

Les membres du Conseil Communautaire sont invités à approuver l'une des délibérations suivantes,

Le Conseil Communautaire,

Considérant l'engagement de la communauté Val de Garonne Agglomération de réaliser un « Pôle jeunes » dans le cadre du programme TERRADOR jeunesse, financé par l'ANRU ;

Considérant l'intérêt pour l'agglomération de localiser le Pôle jeunes sur un site déjà fréquenté par les jeunes, en plein centre ville de Marmande et à proximité immédiate de la Mission Locale à Marmande ;

Considérant que l'îlot des Capucins remplit tous les critères recherchés ;

Considérant l'estimation des Domaines en date du 30 octobre 2014 relative à la valeur vénale du site de l'îlot des Capucins ;

Décide la réalisation du « Pôle Jeunes » inscrit dans le projet TERRADOR jeunesse sur l'îlot des Capucins à Marmande.

Décide d'acquérir les parcelles foncières nécessaires à la réalisation de l'opération :

- partie de la parcelle ES 352 (à border - incluant la parcelle des anciens bâtiments des restaurants du cœur et la Mission locale) d'une contenance totale de 6082 m² appartenant à la mairie de Marmande, pour un montant de 90.001€, décomposé comme suit :
 - 90.000€ pour la partie « restaurant du cœur »
 - 1€ pour le bâtiment de la Mission Locale
- parcelle ES 353 d'une contenance de 153m², appartenant au CCAS de Marmande (anciens logements temporaires) pour un montant de 203.040€

Précise que le prix d'acquisition du bâtiment de la Mission Locale est fixé à 1€ du fait que la Mission Locale est un organisme d'intérêt communautaire dont le financement est assuré par l'agglomération et que le bâtiment est déjà mis à disposition de Val de Garonne Agglomération par la commune de Marmande. La présente acquisition vise à permettre à l'agglomération d'engager les travaux nécessaires au fonctionnement de la Mission Locale dans le cadre du Pôle Jeunes.

Précise que la cession effective de ces parcelles est soumise aux conditions suivantes :

- la délimitation précise de la partie de la parcelle ES 352 appartenant à la mairie de Marmande qui sera vendue. Cette délimitation doit être effectuée par un géomètre expert;
- l'actualisation de l'avis des Domaines sur la valeur de la parcelle ES 353 appartenant au CCAS, étant précisé que cet avis est obligatoire pour les acquisitions de plus de 180.000€ depuis l'arrêté du 5 décembre 2016, applicable au 1^{er} janvier 2017.

Autorise le Président de Val de Garonne à confirmer par décision les acquisitions foncières validées par le conseil communautaire pour la réalisation du Pôle Jeunes, conformément au montant d'acquisition voté :

- afin de préciser la contenance définitive de la partie de la parcelle ES 352 appartenant à la mairie de Marmande
- afin de se référer à l'avis des Domaines actualisé, où à défaut d'avis un mois après la saisine, de confirmer le prix d'achat voté par le conseil communautaire.

Valide le plan de financement prévisionnel du Pôle Jeunes conformément à l'implantation et au scénario de programmation retenu à savoir une surface de 1.133 m² pour un montant estimatif arrêté à 2.265.500,00 € HT.

Décide d'assujettir à la TVA cette opération et la réalisation de ce pôle Jeunes.

Autorise

M. le Président à lancer toutes les procédures, en particulier les différents marchés nécessaires à la réalisation de cette opération. Ainsi qu'à solliciter toutes les subventions susceptibles de financer cette opération.

Autorise

M. Le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à cette opération.

Résultat du vote		
<i>Votants</i>	80	
<i>Pour</i>	75	
<i>Contre</i>	/	
<i>Abstention</i>	5	Sophie BORDERIE – Charles CILLIERES – Joël HOCQUELET – Anne MAHIEU – Bernard MANIER

Fait à Marmande, le 21 septembre 2017

Daniel BENQUET
Président de Val de Garonne Agglomération,

Publication / Affichage

Le 25.9.2017